Wohnhaus mit herrlichem Grimmingblick, voll unterkellert, Garage

Objektnummer: 10929

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8984 Knoppen
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

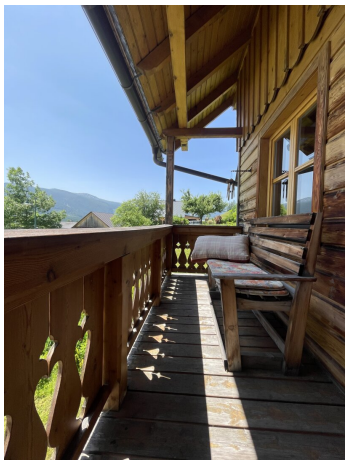
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

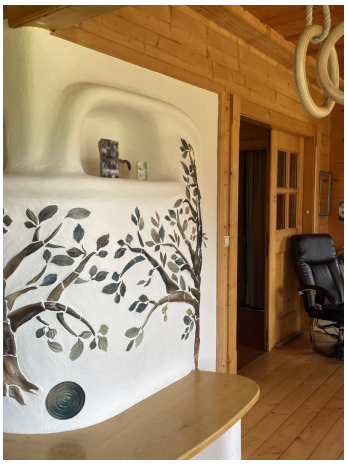
Ihr Ansprechpartner

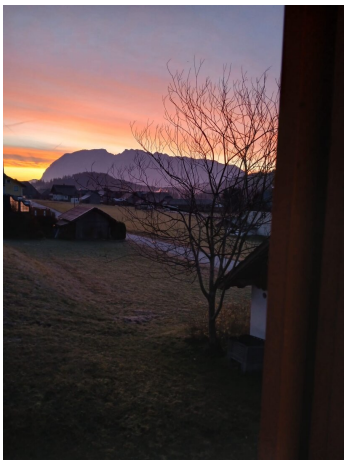
Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73



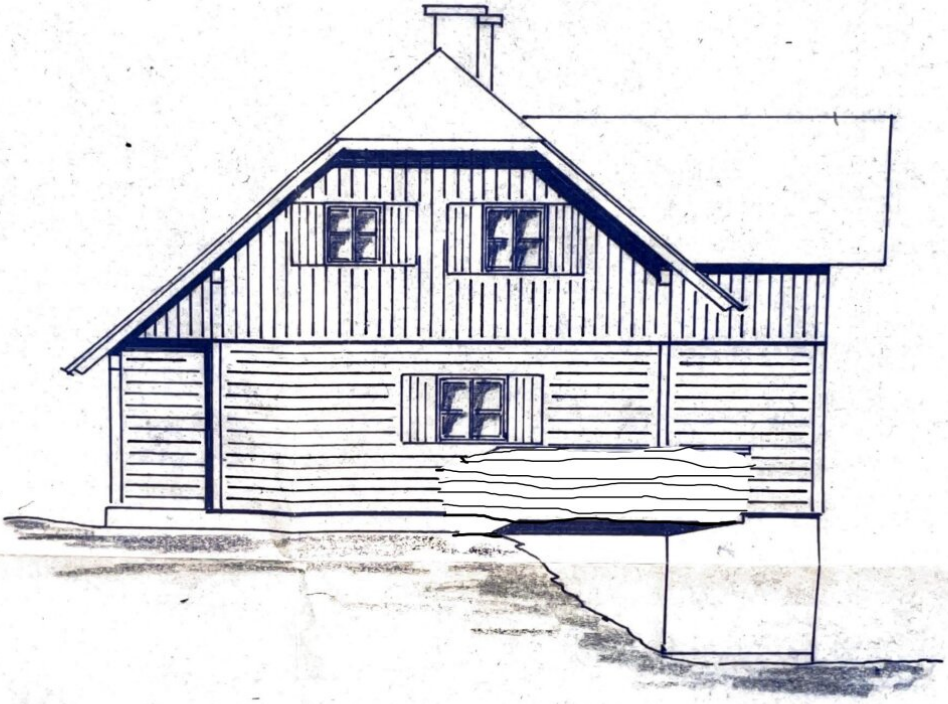




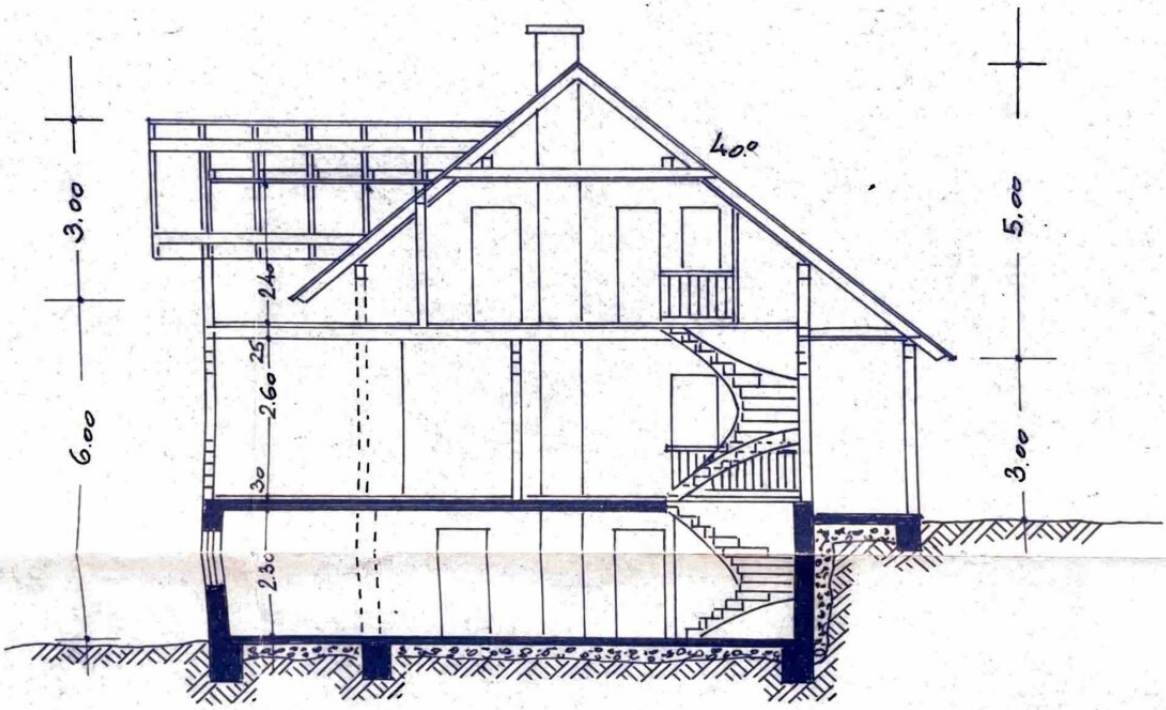
SÜDANSICHT

OSTANSICHT

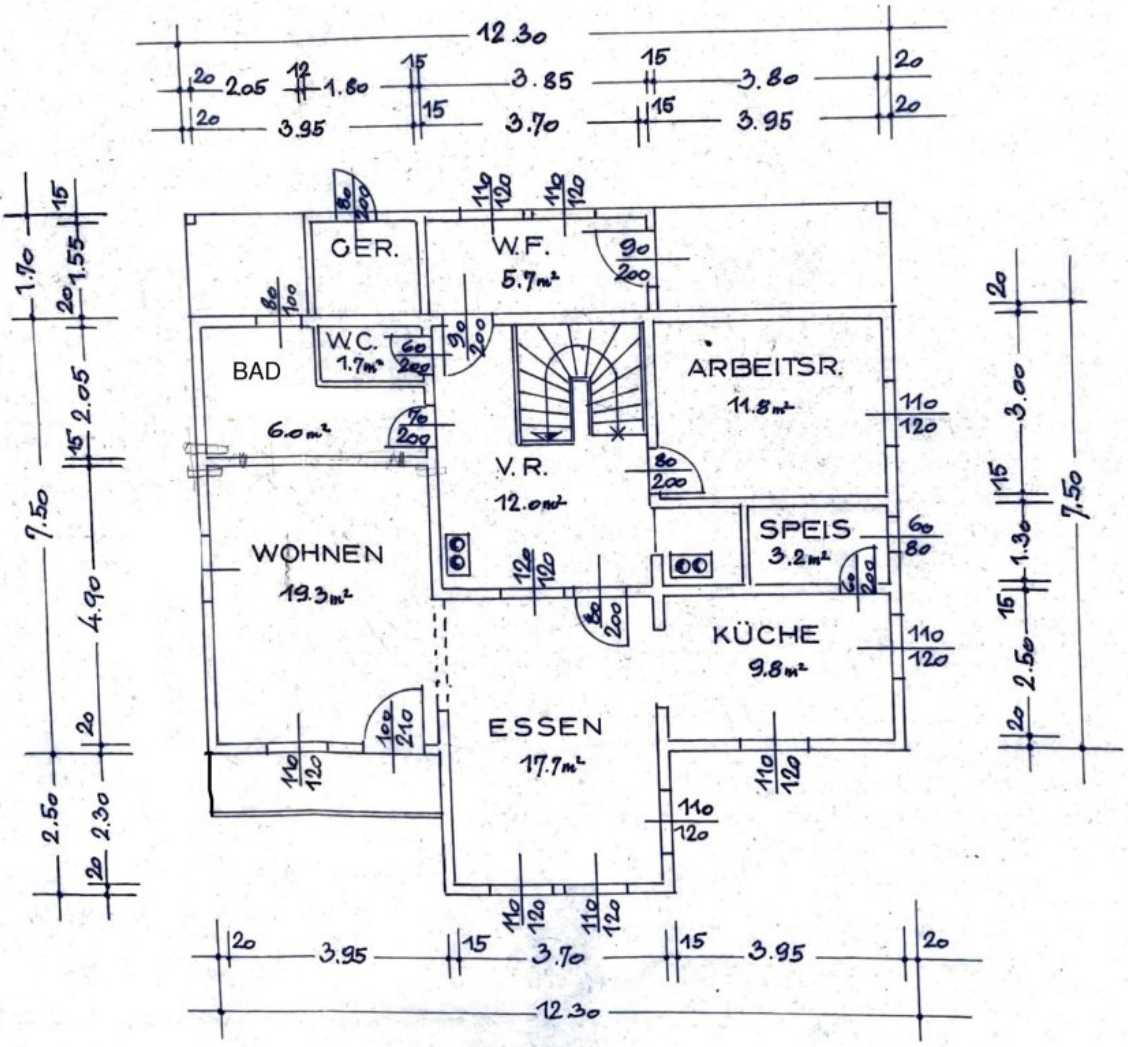
WESTANSICHT



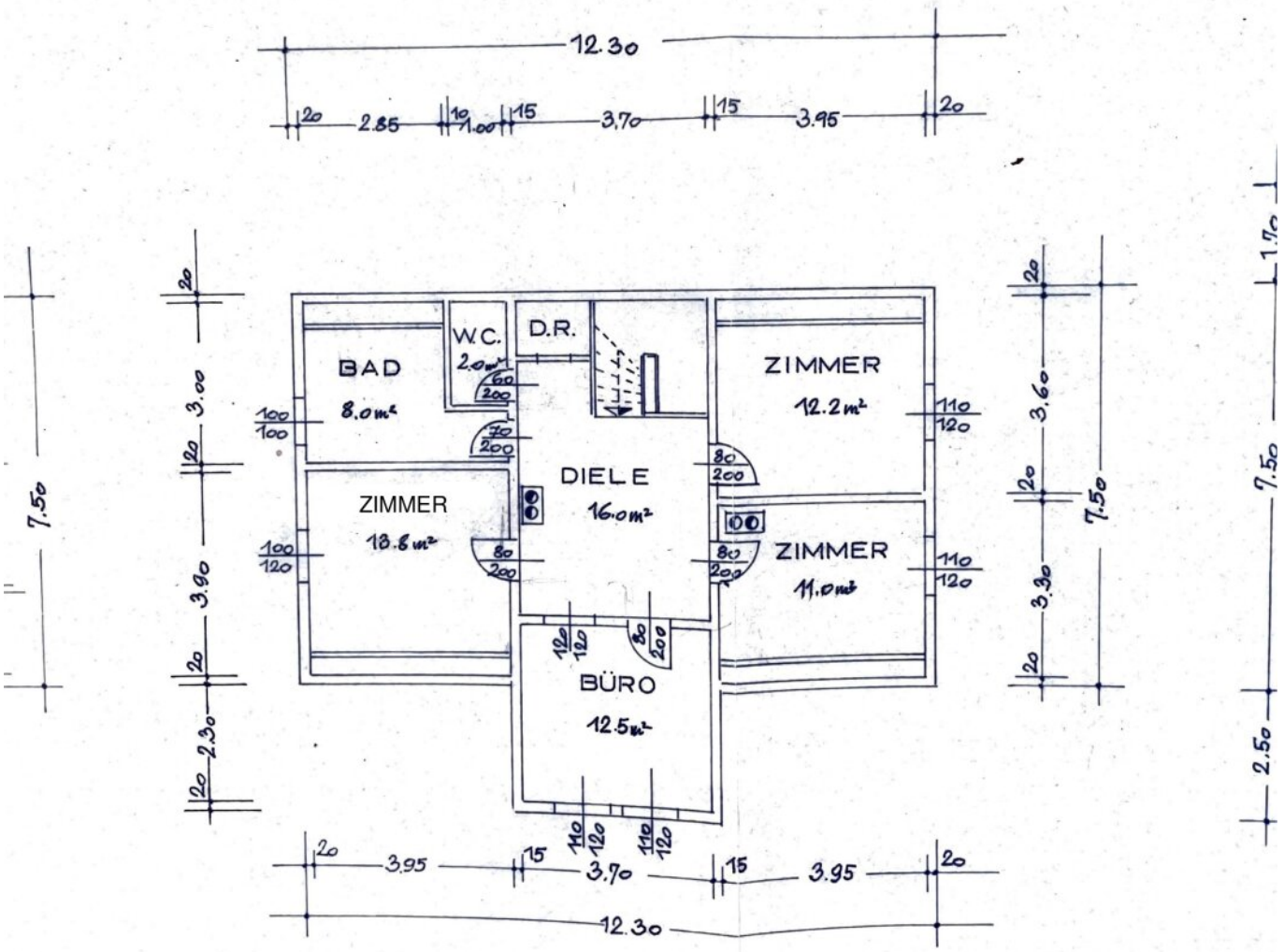
SCHNITT



ERDGESCHOSS

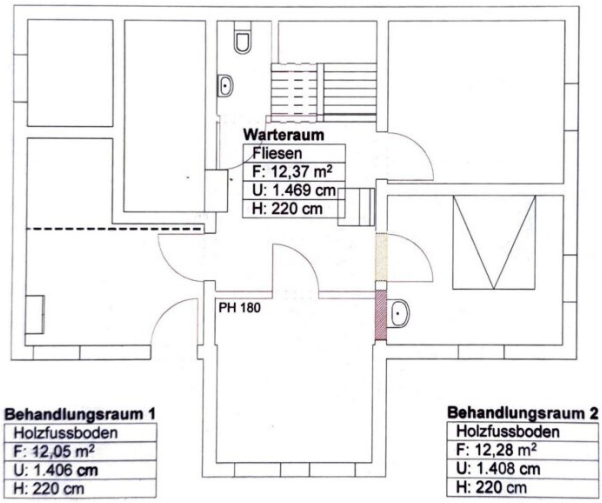


DACHGESCHOSS



WC

Fliesen
F: 3,30 m²
U: 835 cm
H: 220 cm



Behandlungsraum 3

Fliesen
F: 13,32 m²
U: 1.462 cm
H: 220 cm

Warteraum

Fliesen
F: 12,37 m²
U: 1.469 cm
H: 220 cm

Vorraum

Fliesen
F: 13,26 m²
U: 1.648 cm
H: 220 cm

Behandlungsraum 1

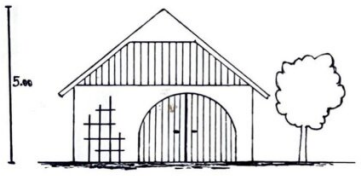
Holzfussboden
F: 12,05 m²
U: 1.406 cm
H: 220 cm

Behandlungsraum 2

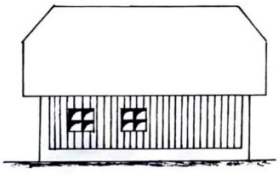
Holzfussboden
F: 12,28 m²
U: 1.408 cm
H: 220 cm

Kellerausbau

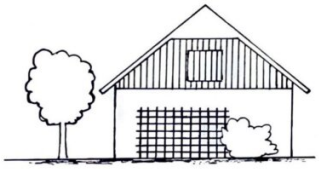
SÜD



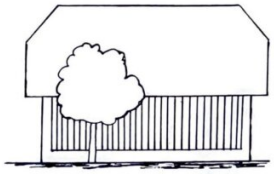
WEST



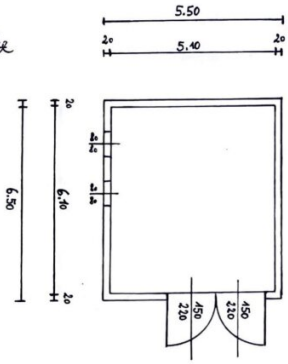
NORD



OST



GRUNDRISS



GEMEINDE PICHL-KAINISCH
Das ggst. Bauvorhaben wurde
in der im Bescheid vom 28.7.1989
Zahl 131.9 Fe/1-89 bestimmten Art
bewilligt.
Der Bürgermeister:

GARAGENGEBÄUDE

zum EINFAMILIENWOHNHAUS

Lage des Bauvorhabens:
KG Pichl-Kainisch, Parz. Nr.

MST. 1:100

OBERSDORF, 13. 3. 1989

Ferdinand Kristan
Zimmermeister
8983 BAD MITTERNDORF
Obersdorf 89
Tel. 06153-2671 u. 2770
Kristan

EINFAMILIENWOHNHAUS

für

LAGE D. BAUVORH.
PARZ. NR.

MST. 1:100

Ferdinand Kristan
Zimmermeister
8983 BAD MITTERNDORF
Obersdorf 89
Tel. 06153 - 2671 u. 2779

OBERSDORF, 13. 3. 1989

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Knoppen, Bad Mitterndorf

Ruhige Lage – viel Platz – nachhaltige Bauweise

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in **Knoppen**, einer kleinen Ortschaft bei **Bad Mitterndorf**, in ruhiger Lage. Das Gebäude ist **voll unterkellert**, wurde mit **massivem Keller** sowie in **Holzblockbauweise** für das Erd- und Dachgeschoss errichtet. Die Raumaufteilung eignet sich gut für Familien oder Menschen, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Umgebung. Kindergarten, Schule und die nächste Bushaltestelle sind bequem in nur 5 Gehminuten erreichbar, was den täglichen Alltag für Familien erheblich erleichtert. Der nächste Supermarkt ist in etwa 5 Autominuten erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen schnell und unkompliziert erledigen können. Auch der Bahnhof ist in ca. 7 Autominuten zu erreichen, was eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler und Reisende bietet. Die Kombination aus Nähe zu Bildungseinrichtungen und den öffentlichen Verkehrsanbindungen macht diese Lage besonders lebenswert.

? Raumaufteilung:

Keller ausgebaut, für gewerbliche Nutzung geeignet (Raumhöhe ca. 2,30 m, Massivbauweise mit Massivdecke):

- Separater Eingang
- Heizraum
- Tankraum
- 4 zusätzliche Räume (z. B. Praxis, Werkstatt, Lager, Hobbyräume)

Der Keller ist ausgebaut, beheizt (Heizkörper) und zeichnet sich durch ansprechenden Lehmputz sowie hochwertige Holzböden aus. In den letzten 20 Jahren wurde er erfolgreich als Shiatsu-Praxis genutzt, was die Räumlichkeiten in eine ruhige und entspannende Atmosphäre eintauchen lässt. Diese besondere Nutzung verleiht dem Keller zusätzlichen Charme und Eignung für therapeutische oder kreative Tätigkeiten.

Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,60 m, Holzblockbauweise, Holzdecke):

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Esszimmer mit Kachelofen (durchgehend zum Wohnzimmer)
- Küche
- Speis (Abstellraum bei Küche)
- Bad mit Dusche und Fenster
- WC mit Fenster

Dachgeschoss (Raumhöhe ca. 2,40 m, Holzblockbauweise, Holzdecke):

- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Separates WC mit Fenster
- Wandheizung (Riegelbau)
- Klimaluke zur Belüftung

? Ausstattung & Technik:

- Der **Kachelofen** befindet sich im **Wohn**- und **Esszimmer** sowie im **Vorraum**, und kann vom Vorraum aus beheizt werden.
- **Fußbodenheizung** im Bad und WC
- **Solaranlage** für Warmwasserbereitung (2020)
- **Wasserbezug über Wassergenossenschaft**
- **Satteldachstuhl mit Krüppelwalmdach**

- **Holzfenster im gesamten Haus**

Freizeitmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Wanderwege, die zu unvergesslichen Ausflügen einladen.

- Grimmingtherme Bad Mitterndorf**:** Entspannen Sie in den nahegelegenen Thermalanlagen und genießen Sie die wohltuende Wirkung der Thermalquellen.

- Schiflugschanze "Kulm"**:** Besuchen Sie die beeindruckende Schiflugschanze, die regelmäßig internationale Wettkämpfe beherbergt und einen spektakulären Ausblick auf die Region bietet.

- Skigebiet Tauplitz**:** Nur wenige Minuten entfernt, bietet das Skigebiet Tauplitz hervorragende Pisten für Ski- und Snowboardfahrer aller Könnensstufen.

- **Schöne Seen im Salzkammergut:** In kurzer Fahrzeit erreichen Sie die malerischen Seen wie den Altausseer See, Grundlsee und Toplitzsee, die zu erfrischenden Badeausflügen und idyllischen Spaziergängen einladen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap